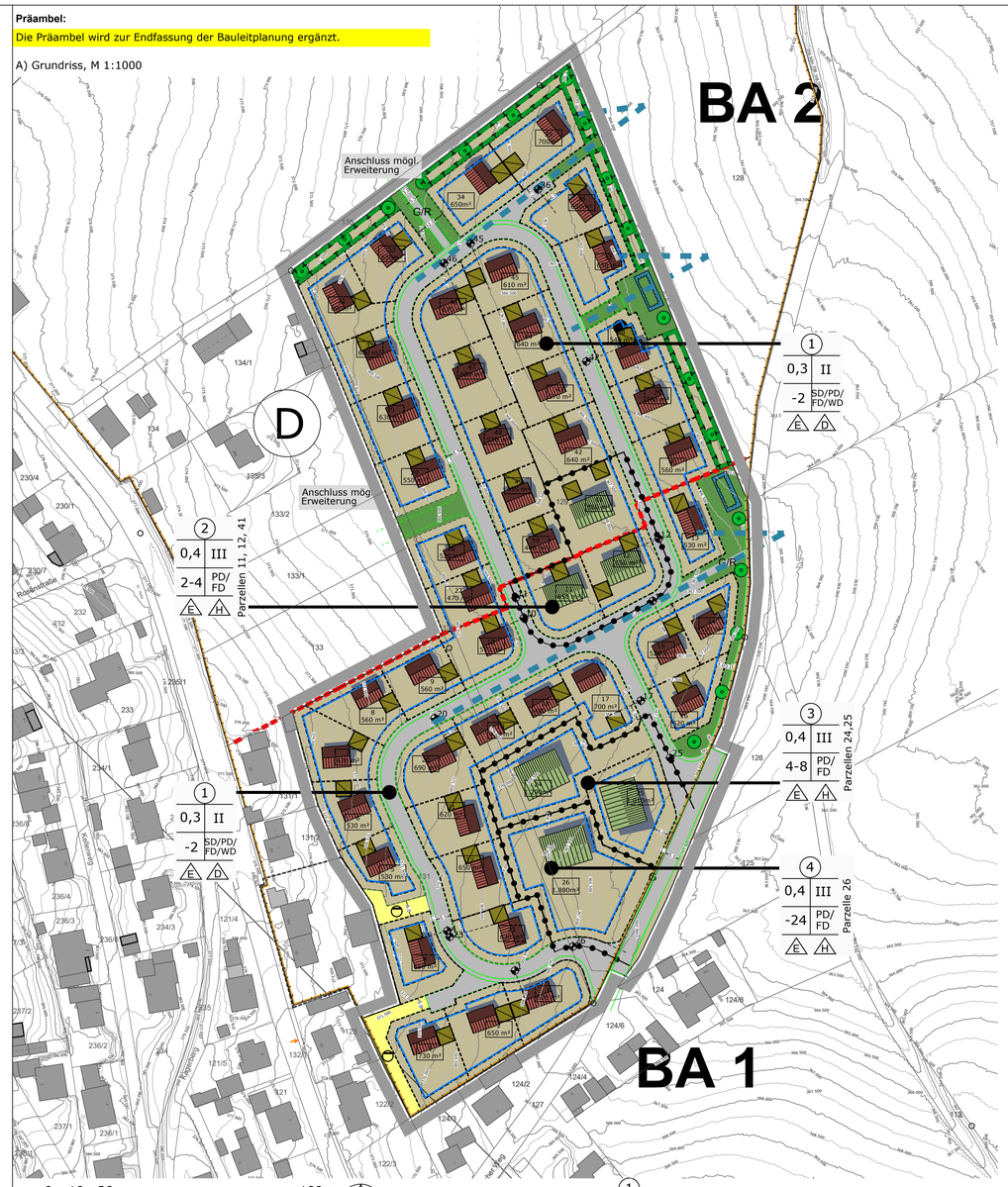
**Präambel:**

Die Präambel wird zur Endfassung der Bauleitplanung ergänzt.

A) Grundriss, M 1:1000




1 | 2 | 3 | 4 | 5

① Bezeichnung Nutzungsschablone
1 = zulässige Grundflächenzahl
2 = Zulässige Vollgeschosse
3 = Zulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude
4 = Dachausbildung
5 = Bauform

## B Festsetzungen

**1. Grenzen**

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung innerhalb des Baugebietes (Nutzungsabgrenzung)

1.3 Abgrenzung Bauabschnitte
Das Baugebiet wird in die Bauabschnitte BA 1 und BA 2 gegliedert. Die Abgrenzung der Bauabschnitte ergibt sich aus der Planzeichnung.
(1) In den im Bauabschnitt II festgesetzten Bauflächen sind Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB erst zulässig, wenn die für die jeweilige Nutzung erforderlichen Erschließungsanlagen einschließlich der technischen Infrastruktur vollständig hergestellt sind oder deren Herstellung rechtlich und tatsächlich gesichert ist.
(2) Die Zulässigkeit von Vorhaben im Bauabschnitt II setzt ferner voraus, dass ein städtebaulicher Bedarf für die Entwicklung des Bauabschnitts II besteht. Ein solcher Bedarf liegt insbesondere vor, wenn die im Bauabschnitt I festgesetzten Bauflächen, soweit sie nicht als Rückbehaltsflächen festgesetzt sind, überwiegend bebaut oder durch verbindliche Grundstücksvergaben gebunden sind und weiterhin ein Wohnbauflächenbedarf besteht. Das Vorliegen des städtebaulichen Bedarfs ist durch Beschluss der Gemeinde festzustellen.
(3) Vorhaben im Bauabschnitt II sind darüber hinaus erst zulässig, wenn
a) die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt wurden. Hierzu sind insbesondere erforderliche archäologische Untersuchungen durchgeführt sowie gegebenenfalls erforderliche denkmalrechtliche Maßnahmen abgeschlossen oder deren Durchführung rechtlich und tatsächlich gesichert, sowie
b) die ordnungsgemäße Ableitung und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers entsprechend dem übergeordneten Entwässerungskonzept gewährleistet ist. Die hierfür erforderlichen Anlagen müssen hergestellt oder deren Herstellung rechtlich und tatsächlich gesichert sein.

**2. Art der baulichen Nutzung**

WA 2.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen

**3. Maß der baulichen Nutzung**

0,3-0,4 3.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) lt. Darstellung der Nutzungsschablone

II-III 3.2 Maximal zulässig Zahl der Geschosse lt. Darstellung der Nutzungsschablone

**4. Bauweise, Baugrenzen**

O 4.1 Nur offene Bauweise zulässig

4.2 zulässige Hausformen lt. Darstellung der Nutzungsschablone:

E nur Einzelhäuser zulässig

D nur Doppelhäuser zulässig

H nur Hausgruppen zulässig: Je Hausgruppe sind maximal vier Hauseinheiten zulässig. Eine Überschreitung durch weitere Anbauten oder Zusammenfassungen ist unzulässig.
Hausgruppen sind als gegliederter Baukörper im Geschosswohnungsbau zu entwickeln. Dabei sind durch geeignete gestalterische Maßnahmen (z.B. Vor- und Rücksprünge, unterschiedliche Gebäudeabschnitte, differenzierte Dachformen oder Fassadengliederungen) ablesbare Einzelbaukörper innerhalb der Hausgruppe auszubilden.

2-24 4.3 Mindest- und/bzw. Maximalzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude lt. Darstellung der Nutzungsschablone

4.4 Baugrenze. Die Errichtung von Nebengebäuden und Garagen außerhalb der Baugrenzen ist zulässig.

**5. Abstandsflächen**

5.1 Es gelten die Regelungen zu den Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung. Hiervon unberührt bleiben die im Bebauungsplan gesondert getroffenen Festsetzungen zu grenzständigen Garagen.

**6. Baugestaltung**

6.1 Die Roh-Fußbodenoberkanten der Erdgeschosse (FOK) werden mit folgenden Maximal-Höhen, jeweils über der zugehörigen Verkehrsfläche, festgelegt:
- im Bereich der Parzellen 1, 2, 3, 8, 9, 14, 15, 17, 18, 24, 25, 32, 40, 47, 48: maximal + 0,50 m
- im Bereich der Parzellen 4, 5, 6, 7, 10, 12, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 45, 46, 49, 50: maximal + 0,75 m
- im Bereich aller übrigen Parzellen: maximal + 0,25 m

Bemessungspunkt ist jeweils:
- die Oberkante der Fahrbahndecke
- in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks
- in der Mitte der Fahrbahn.

FD1 Für Eckgrundstücken ist ein Bezugspunkt mit der jeweiligen Parzellennummer angegeben.

6.2 Folgende Dachformen sind im Geltungsbereich zulässig (s. Darstellung der Nutzungsschablone):
- Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung zwischen 16° und 43°
- Walmdächer (WD) inkl. Sonderform Zeltdach mit einer Dachneigung zwischen 16° und 34°
- Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung zwischen 3° und 20°
- Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung zwischen 0° und 3°

Untergeordnete An- und Aufbauten sowie Dachaufbauten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

6.3 Die Gebäudeoberkante inklusive Dachaufbau darf folgende Höhen, bezogen auf die Roh-Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOK) nicht überschreiten:
- im Bereich von Nutzungsschablone 1: 10 m
- im Bereich von Nutzungsschablone 2, 3, und 4: 12,50 m

Untergeordnete Anlagen dürfen diese Maximalhöhe um höchstens 2,50 m überschreiten, sofern die Grundfläche des Dachaufbaus nicht mehr als 10% der Gebäudegrundfläche beträgt.

6.4 Dacheindeckungen sind im Farbspektrum rot, rotbraun, braun und anthrazith zulässig. Erlaubt und wünschenswert ist zusätzlich eine Dachbegrünung in extensiver oder intensiver Form.

**7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

7.1 Die Rohfußbodenoberkante von Garagen/Nebengebäude darf die für die jeweilige Parzelle festgesetzte maximal zulässige RFOK des Erdgeschosses des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
Sofern
- die Wandhöhe 3,00 m nicht überschreitet und
- die gesamte bebaute Länge je Grundstücksgrenze 9,00 m nicht überschreitet, wird für Nebengebäude und Garagen, abweichend von der Abstandsflächenregelung der BayBO, die eigene Abstandsfläche auf H=0 reduziert.

Der untere Bezugspunkt wird dabei über die FOK der Garage oder des Nebengebäudes definiert, der obere Bezugspunkt durch den gedachten Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand.
Bei der Errichtung von Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m zwischen Garageneinfahrt und dem öffentlichen Straßenraum einzuhalten.

7.2 Stellplätze sind entsprechend der jeweils aktuellen Fassung der kommunalen Stellplatzsatzung herzustellen und nachzuweisen. Relevant ist dabei der Stand zum Zeitpunkt der Stellung des Bauantrags.

7.3 Dachform und Dachneigung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer in begrünter Form sind immer zulässig.

7.4 Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig.

**8. Einfriedungen und Stützmauern**

8.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m zulässig. Die Höhe ist von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zu messen. Zwischen Geländeoberkante und Unterkante der Einfriedung ist dauerhaft ein Mindestabstand von 0,15 m einzuhalten.

8.2 Innerhalb der notwendigen Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen, Stützmauern sowie sonstige bauliche Anlagen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

8.3 An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen und Mauern zulässig. Gabionen (Drahtschotterkörbe) sind unzulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Auf Stützmauern dürfen Einfriedungen errichtet werden. Die Höhe von Einfriedungen bzw. die Gesamthöhe von Stützmauern und darauf errichteten Einfriedungen darf 2,00 m, gemessen von der tieferliegenden hergestellten Geländeoberfläche bzw. der bestehenden Geländeoberfläche an der Grundstücksgrenze, nicht überschreiten.

**9. Werbeanlagen**

9.1 Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig.

9.2 Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig. Die Werbefläche je Gebäude darf maximal 1,5 m² betragen.

9.3 Elektrische Wechselwerbeanlagen sind ausgeschlossen.

9.4 Werbeanlagen dürfen in der Zeit zwischen 22 Uhr und 5 Uhr nicht beleuchtet werden.

**10. Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen**

10.1 Für die Außen- und Straßenbeleuchtung ist ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden. Die verwendeten Leuchten sind nach oben abzuschirmen. Als Leuchtmittel sind z.B. LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht einzusetzen, die im Lichtspektrum keinen oder nur einen sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm aufweisen.

**11. Verkehrsflächen**

11.1 Straßenverkehrsflächen

G 11.2 Gehweg

G/R 11.3 Geh- und Radweg, ggf. Erweiterung für den motorisierten Verkehr zur Erschließung einer möglichen Ergänzung des Baugebiets.

**12. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung, Führung von Leitungen**

12.1 Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist nicht zulässig.

12.2 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung

Flächen für die Abwasserbeseitigung, Verlegung der Kanaltrasse

**13. Grünordnung, Natur und Landschaft**

13.1 Öffentliche Grünflächen:
Die in der Planzeichnung gestgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen der Ortsrandeingrünung, der Einbindung des Baugebietes in die Landschaft, der Umsetzung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen sowie der Gestaltung und ökologischen Aufwertung des Umfelds der Regenrückhalteanlagen.
Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind standortgerechte Gehölzpflanzungen, extensiv gepflegte Wiesen- und Saumflächen, Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung sowie Anlagen und Einrichtungen, die der Unterhaltung und Bewirtschaftung der Regenrückhalteanlagen dienen. Bauliche Anlagen sind, mit Ausnahme der für die Regenwasserbewirtschaftung und Pflege erforderlichen Anlagen, unzulässig.
Die Überplanung der gekennzeichneten Teilbereiche für die Schaffung von Erschließungsmaßnahmen im Falle einer Erweiterung der Wohnbaufläche nach Westen oder Norden ist zulässig.

13.2 zu pflanzende Laubbäume im öffentlichen Raum, Art und Mindestgröße lt. untenstehender Artenliste

13.3 Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum lt. Artenliste zu pflanzen. Die Lage auf dem Grundstück ist frei wählbar.

13.4 Nicht überbaubare private Grundstücksfächen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" und Kunstrasenflächen sind entsprechend Art. 7 BayBO nicht zulässig.

13.5 Artenliste
Großbäume (Bäume 1. Ordnung):

| | | | |
|---|---|---|---|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn | Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn | Tilia cordata | Winter-Linde |
| Juglans regia | Walnuss | | |

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):

| | | | |
|---|---|---|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn | Prunus avium | Vogelkirsche |
| Betula pendula | Birke | Pyrus communis | Holzbirne |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Malus sylvestris | Holzapfel | | |

Bäume mit Pflanzverpflichtung sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B,. 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen. Alternativ sind auch Obstbäume, alte bewährte Sorten als Hochstamm zulässig, Stammumfang hier mind. 10-12 cm

Sträucher:
Hartriegel, Hundsrose, Hasel, Weinrose, Pfaffenhütchen (giftig), Kratzbeere, Liguster, Brombeere, Heckenkirsche, Himbeere, Schlehe, Salweide, Kreuzdorn, Holunder, Wilde Stachelbeere, W. Schneeball, Kriechende Rose, G. Schneeball

13.6 Pflege/Unterhaltung: Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.

13.7 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Intern:
Ortsrandeingrünung, zu bepflanzen mit heimischen Sträuchern, 1-2 reihig sowie 1 Baum je 20 m Heckenlänge lt. untenstehender Artenliste. Zu den angrenzenden Parzellen für Wohnbebauung sind die Abstandsregelungen lt. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht einzuhalten.

extern:
Flnr. 360, Gemarkung Teugn: Teilfläche mit 2.814 m², Aufwertung von G211/G221 zu G222,
Entwicklung der Vegetation durch Pflegemaßnahmen. Die Ausgleichsflächen sind durch Eichenpflocken dauerhaft in der Fläche zu markieren.

**14. Gestaltung des Geländes**

14.1 Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m bezogen auf das Urgelände lt. dargestellten Höhenschichtlinien zulässig. Aufschüttungen an Grundstücksgrenzen sind erforderlichenfalls durch Stützmauern zu sichern.

14.2 Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen.

**15. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz, Regelung des Wasserabflusses**

15.1 Flächen für die Rückhaltung von Oberflächenwasser
Ausgestaltung und Dimensionierung entsprechend Erfordernis im Rahmen der Erschließungsplanung, gedrosselte Ableitung in die Vorflut

**16. Immissionsschutz**

16.1 Für Auswirkungen (Emissionen/Immissionen), die durch den Verkehr auf der Kreisstraße KEH 11 entstehen, können keine Ansprüche auf Entschädigungen gegenüber dem Straßenbaulastträger geltend gemacht werden.

16.2 Immissionen aus angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen
Durch die sach- und fachgerechte Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen im unmittelbaren Anschluss an den Geltungsbereich sowie in der direkten Nachbarschaft können kurzzeitige und wiederkehrende Beeinflussungen auf den Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Diese Beeinträchtigungen sind ersatz- und entschädigungslos hinzunehmen.

**17. Grundwasser- und Bodenschutz**

17.1 Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,5 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 50 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Raseschotter, wassergebundene Decke.

**18. Artenschutz**

18.1 Gehölzentfernung außerhalb der Vogelbrutzeit
Zum Schutz der gehölzbewohnenden Tiere erfolgt Gehölzentnahme und Rückschnitt nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit, also zwischen 01.10. und 29.02. (§39 BNatSchG).

**Bestandteil der Bauleitplanung sind folgende Unterlagen:**

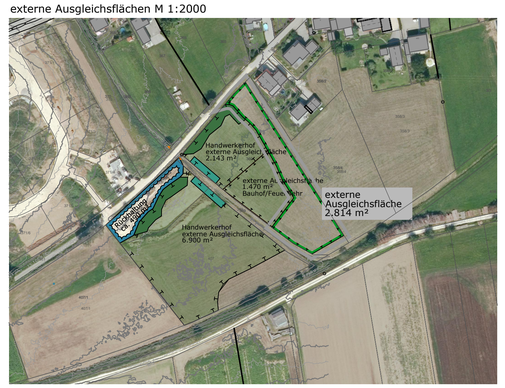
spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
Neidl + Neidl, Stand August 2026, 36 Seiten

Geotechnischer Untersuchungsbericht
Geotechnisches Büro Geyer, Stand September 2026, 20 Seiten und 7 Anlagen

**Plangrundlage:**

Digitale Flurkarte mit Stand von April 2025

externe Ausgleichsflächen M 1:2000




## C Hinweise und Empfehlungen

Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2030 Flurstücksnummer

Bauparzellennummer mit ca. Grundstücksgröße

bestehende Gebäude

Bebauungsvorschlag

vorhandene Kanaltrasse (aufzulassen)

Bushaltestelle ÖPNV (außerhalb des Geltungsbereichs)

Höhenlinien Bestandsgelände

Sichtdreiecke, Anfahrsicht 3m, Schenkellänge 70 m
Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen bauliche Anlagen, Einfriedungen, Aufschüttungen, Werbeanlagen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Bepflanzungen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.
Hiervon ausgenommen sind einzelne Bäume mit einem Kronenansatz von mindestens 2,50 m über Fahrbahnoberkante, Lichtmasten, Verkehrszeichen, Fahnenmasten sowie sonstige verkehrstechnisch erforderliche Einrichtungen, sofern die Verkehrssicherheit hierdurch nicht beeinträchtigt wird.
Die Sichtdreiecke sind dauerhaft von Bewuchs und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die die erforderlichen Sichtbeziehungen zwischen den Verkehrsteilnehmern einschränken können.

D kartiertes Bodendenkmal lt. Denkmalatlas Bayern

Bodendenkmalpflege
Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 7 und 8 BayDschG)
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zu Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Grundwasser- und Bodenschutz
Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 empfohlen, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben (Rechtsgrundlage: § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens").
Belastbare Daten zu den Grundwasserverhältnissen im Vorhabengebiet liegen nicht vor. Sofern Grundwasser auftreten kann, sollten die baulichen Anlagen im Grundwasser- bzw. Grundwasserschwankungsbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser gesichert werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß §49 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß §8 in Verbindung mit §9 WHG wird hingewiesen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen.

Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Baubeginn über die Erschließungsmaßnahme informiert, um eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen und Aufschüttungen.

*Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltung der Gemeinde Teugn eingesehen werden.*

## D) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.10.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 19.10.2026 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 19.10.2026 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus / in der Gemeindeverwaltung, Zimmer [Raumbezeichnung], Anschrift: [Adresse], während folgender Zeiten [Werktage, Stunden] bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungs- und Grünorndungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... festgestellt.

Teugn, den .....

..... (Siegel)
1.Bürgermeister Manfred Jackermeier

7. Ausgefertigt
Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist der vorliegende Planteil sowie die Begründung mit ..... Seiten.

Teugn, den .....

..... (Siegel)
1.Bürgermeister Manfred Jackermeier

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Teugn, den .....

..... (Siegel)
1.Bürgermeister Manfred Jackermeier

Für die Planung:

Sulzbach-Rosenberg, den .....

.....
NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Übersichtslageplan, M 1:10.000




# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

## Abbacher Weg

## Gemeinde Teugn

Rathausstraße 4, 93342 Saal a.d. Donau
Landkreis Kelheim

Vorentwurf: 19.10.2026
Entwurf:
Endfassung:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB
Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9661/1047-0
Mail: info@neidl.de//Homepage: neidl.de

Bearbeiter: AM
1643 BBP Planteil Abbacher Weg Vorentwurf neu.dwg